



Comune di Montepulciano

Provincia di Siena

AREA Urbanistica

Prot. n

Montepulciano, 18.07.'22

.

Alla Commissione Urbanistica
SEDE

Oggetto : Piano di Recupero Podere Rovisci - Adozione

PREMESSA

In data 4.03.'22 con prot. n. 10835, il sign. Barbetti Santi, richiedeva la riclassificazione di un annesso agricolo nelle proprie disponibilità.

In data 28.04.'22 con DCC n. 34, l'annesso agricolo oggetto dell'istanza è stato riclassificato.

In data 23.06.'22 con prot. n. 24563, è pervenuta da parte del sign. Claudio Barbetti, richiesta di approvazione di un Piano di Recupero detto " Podere Rovisci ".

In data 11.07.'22 con prot. n. 27268, sono state inviate le integrazioni richieste dall'UTC.

CONTENUTI

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati :

- Documenti dal n. 1 al n. 6 comprensivi di NTA e Relazione Geologica
- Tavole dal n. 1 al n. 6
- Integrazioni Tavole n. 1a, 1b e 1c

Il PdR interessa un'area agricola a ridosso della frazione di Stazione in loc. Rovisci.

Il PdR prevede :

- La demolizione di un annesso agricolo e la ricostruzione a fini agrituristici in altra posizione con ampliamento del 10 % del volume ai sensi dell'art. 71 comma 1.bis della L.R. 65 / '14. Fuori da tale conteggio e non incidente su di esso, viene previsto un locale tecnico aggiuntivo.

- La realizzazione di una piscina a servizio di tale attività agrituristica di 40 mq circa.
- Lo spostamento di una strada vicinale pubblica.

ISTRUTTORIA

Il Piano in narrativa viene esaminato ai sensi dell'art. 111 e 119 della L.R. 65 / '14.

In sede di eventuale adozione, si propone venga individuata una zona di recupero, ai sensi dell'art. 27 della 457 / '78, estesa come l'area di pertinenza

Il PdR incide su un'area fuori dal vincolo paesaggistico o da vincoli idrogeologici. Non risulta interessato dalle tessiture agrarie di maglia fitta.

L'intervento di demolizione, ricostruzione e diversa collocazione nell'area di un immobile a fini agrituristici, è ammissibile ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a, punto 2 delle NTA di PO.

La riclassificazione dell'annesso ha assegnato C4 per la porzione in mattoni, C5 per la porzione in blocchi di tufo. Attraverso lo strumento del PdR viene valutata la possibilità d'intervento ammessa dalla norma di PO sopra citata.

Il progetto prevede una proposta architettonica in parte connotata da stilemi contemporanei, per cui lo stesso dovrà maturare un parere ai sensi dell'art. 92 delle norme di NTA di PO.

La realizzazione della piscina ad esso pertinenziale, è ammissibile ai sensi dell'art. 87 delle NTA di PO.

Non risultano approfonditi alcuni aspetti relativi materiali di finitura delle sistemazioni esterne, andamento di alcune urbanizzazioni, modifica tracciato strada vicinale, ecc.

PARERE

Si esprime parere favorevole al PdR in esame con le seguenti prescrizioni :

- Salvo individuazione della zona di recupero come deliberato ed elaborazione di una planimetria di recupero complessiva dell'area, comprensiva della qualificazione degli spazi esterni
- salvo verifica del potenziale rispetto delle norme sull'agriturismo (LR 30 / '03 come mod. dalla L.R. 80 / '20)

- salvo verifica e dimostrazione legittimità dell'annesso;
- salvo verifica puntuale , esplicita e descrittiva, del rispetto dell'art. 87 per la previsione della piscina;
- salvo dettaglio tecnico descrittivo sulla previsione di parcheggio in funzione dell'agriturismo:
- salvo dettaglio tecnico descrittivo circa la modifica del percorso della strada vicinale esistente;
- Salvo previsione di modifica della linea elettrica aerea su pali, riportandola ad un andamento coerente all'andamento dei campi e delle strade esistenti in loco;
- salvo dettaglio nelle NTA di PdR dei materiali utilizzati per le sistemazioni esterne ed i percorsi, comprese le essenze arboree.
- salvo acquisizione, in sede di presentazione di relativo Permesso di Costruire, di apposito parere della Commissione Urbanistica rispetto l'impostazione architettonica del progetto definitivo, come da art. 92 delle NTA di PO.

il Responsabile dell'Area
arch. Massimo Bertone